

## **Mietverträge und Schönheitsreparaturen BGH erklärt langjährige Praktiken für unwirksam**

Jeder Mieter und Vermieter kennt sie: Die Klausel zu Schönheitsreparaturen im Mietvertrag. Häufig gibt es darum spätestens beim Auszug Ärger. Dabei wird der Vermieter gesetzlich verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auszuführen. Die Abwälzung auf den Mieter ist jedoch grundsätzlich zulässig und wird in fast jedem Mietvertrag ausnahmslos durch Formulklauseln geregelt. Das BGB verpflichtet den Vermieter, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Damit besteht erst eine Verpflichtung zur Renovierung, wenn ein entsprechender Bedarf besteht. Im folgenden werden die häufigsten Fehler erklärt:

### **Fristenpläne**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte bereits 2004 entschieden, dass Renovierungsklauseln mit starren Fristen unwirksam sind. Denn das eine Renovierungsverpflichtung allein nach Zeitablauf ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf sachlich nicht gerechtfertigt ist und damit den Mieter unangemessen benachteiligt, liegt auf der Hand. Dieses hat der BGH im Urteil vom 23. Juni 2004 ausgesprochen. Wird der Fristenplan hingegen durch den Zusatz „im Allgemeinen“ eingeschränkt, so ist diese Klausel umschifft. Ähnliches gilt für die Formulierung wie „normalerweise“, „grundsätzlich“ oder „in der Regel“. Die Folge: Bei einem Verstoß ist die Unwirksamkeit der ganzen Klausel. Welches zur Folge hat, dass die gesamte Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist. Der Vermieter ist demzufolge wieder in der Pflicht, die Wohnung zu renovieren. Dies gilt auch, wenn die Verpflichtung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen sowie die starren Fristen in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind, da diese Klauseln eine einheitliche Regelung bilden.

Allerdings ist auch Vorsicht bei der Bemessung der Regelfristen zur Renovierung angeraten. Die im Muster-Mietvertrag 1976 enthaltenen Regelfristen von drei, fünf und sieben Jahren sind in der jüngsten Zeit durchaus kritisiert worden. Es wird die Auffassung geäußert, dass diese Fristen heute nicht mehr angemessen sind, weil wegen veränderter Wohnverhältnisse und verbesserter Materialien die Renovierungsfristen durchaus länger bemessen werden könnten. Der BGH hat diese Frage noch offen gelassen, es kann aber für neu abzuschließende Mietverträge durchaus ratsam sein, Fristen von fünf, acht und zehn Jahren vorzusehen, damit Vermieter und Verwalter auf der sicheren Seite sind.

### **Endrenovierungsklauseln**

Den Endrenovierungsklauseln liegt der nachvollziehbare Gedanke zugrunde, dass der Mieter, der bei Einzug eine renovierte

Wohnung übernimmt, diese bei Ende des Mietverhältnisses auch im selben Zustand, das heißt sofort vermietbar, zurückgeben soll. Kritisch wird es aber dann, wenn ein Mieter bei seinem Auszug auch dann zu renovieren hat, wenn das Mietverhältnis nur kurze Zeit gedauert hat und ein Renovierungsbedarf bei Mietende noch nicht besteht. In einem solchen Fall belastet diese Endrenovierungsverpflichtung den Mieter ebenso wie die bereits angesprochenen starren Fristenpläne übermäßig mit der Folge, dass die Klausel unwirksam ist. Zu unterscheiden sind diese „echten“ Endrenovierungsklauseln von den Klauseln, die den Mieter lediglich verpflichten, die im Laufe des Mietverhältnisses (aufgrund einer wirksamen Klausel) fällig gewordenen aber nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

### **Klausel bisheriger Ausführungsart**

Auch die Klausel bisheriger Ausführungsart ist beim BGH durchgefallen. Die Klausel lautete: „Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen“. Weil der BGH feststellte, dass nicht eindeutig sei, was unter Ausführungsart zu verstehen sei, ist diese Klausel gescheitert. Der BGH stellte fest, dass nicht erkennbar sei, wo die Grenze zwischen zustimmungspflichtigen und zustimmungsfreien Veränderungen liege. Ein Zustimmungsvorbehalt für jegliche Änderung würde dem Mieter aber unangemessen beschränken. Diese Unwirksamkeit machte nicht nur die Klausel unwirksam, sondern wie bereits beim Fristenplan auch die im Mietvertrag selbst enthaltene Grundverpflichtung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen hinfällig.

### **Abgeltungsklauseln**

Probleme machen auch die verbreiteten Abgeltungs- oder Quotenklauseln. In einer Grundsatzentscheidung vom 6. Juli 1988 hatte der BGH sie jedenfalls dann als wirksam anerkannt, wenn sie drei Voraussetzungen erfüllen:

*Der der Berechnung der Quote zugrunde gelegte Kostenvoranschlag darf nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt werden, eine gerichtliche Überprüfung muß also möglich sein.*

*Die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätze müssen sich am Verhältnis der üblichen Renovierungsfristen ausrichten.*

*Dem Mieter darf nicht untersagt werden, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch vorzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in Kosten sparender Eigenarbeit ausführt.*

Im Oktober 2006 hat der BGH das Problem des starren Fristenplans im Zusammenhang mit der Berechnung der Abgeltungsquote aufgegriffen und die in der fristenplanen Rechtssprechung aufgestellten Regeln auf die Abgeltungsklausel entsprechend übertragen: In einem solchen Falle liege es nicht anders als die Verpflichtung zu einer anteiligen Abgeltung der Kosten für Schönheitsreparaturen. Eine starre Abgeltungsregelung führt bei einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnung dazu, dass der Mieter mit höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Abnutzungsgrad der Wohnung entspricht. Damit wird der Mieter übermäßig belastet und ist mit dem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren.

Ferner sind folgende Dinge zu berücksichtigen: Die Bemessung der Abgeltungsquote allein nach Zeitablauf (seit Mietbeginn oder seit den letzten Schönheitsreparaturen) führt stets zur vollständigen Unwirksamkeit der Klausel und damit zum Verlust jeglicher Quote. Deshalb muss bei der Festlegung der Quote in jedem Fall die Berücksichtigung einer unterdurchschnittlichen Abnutzung möglich sein. Die Formulierung für die Berechnung der Quote muss eindeutig und so klar wie möglich sein; unter Umständen empfiehlt sich ein kurzes Berechnungsbeispiel. Der Kostenvoranschlag darf nicht verbindlich sein. Dem Mieter muss eine Abwendungsbefugnis durch Schönheitsreparaturen in Eigenleistung eingeräumt werden.

### **Die Folgen für den Vermieter**

Die Möglichkeit einer zumindest teilweisen Schadensbeseitigung durch eine Erhöhung der Miete als Ausgleich für den Verlust des Anspruchs auf Durchführung der Schönheitsreparaturen hat der Vermieter nicht. Dieses hat der BGH inzwischen unmissverständlich entschieden. Denn eine solche Kompensation würde den Sanktionsmechanismus des BGB für die Verwendung von unwirksamen Vertragsklauseln aushebeln. Sie schließen nicht nur einen Ausgleich für einen beliebigen Zeitpunkt aus, sondern ebenso einen Zuschlag bei der nächsten turnusmäßigen Mieterhöhung. Das rechtliche und damit auch das wirtschaftliche Risiko der Unwirksamkeit einer Formularklausel trägt nach dem System der allgemeinen Geschäftsbedingungen allein der Verwender. Zur Fehlervermeidung lassen sich die BGH Entscheidungen wie folgt zusammenfassen:

### **Fristenpläne**

Unverzichtbare Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Fristenplans ist die sprachliche Aufweichung durch Formulierung wie „in der Regel“, „im allgemeinen“ oder „normalerweise“. Von einer weiteren Verwendung der bisher üblichen Regelfristen (drei, fünf und sieben Jahre) ist abzuraten. Sie werden in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle den heutigen Verhältnissen

nicht mehr gerecht.

#### *Endrenovierungen*

*Echte, von der Dauer des Mietverhältnisses oder dem Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen unabhängige Endrenovierungsklauseln sind stets unwirksam. Diese Klauseln führen darüber hinaus zur Unwirksamkeit der „vorgeschalteten“ Schönheitsreparaturklausel. Unbedenklich sind hingegen Klauseln, die den Mieter lediglich verpflichten, während des Mietverhältnisses fällig gewordene Renovierungen spätestens vor dem Mietende nachzuholen.*

#### *Abgeltungsklauseln*

*Sie sind weiterhin grundsätzlich zulässig. Auf eine klare und verständliche Verfassung muß besonders geachtet werden; ein Berechnungsbeispiel kann hilfreich sein.*

Ergänzend folgender Hinweis: Da prinzipiell jede Formulklausel das Risiko ihrer Unwirksamkeit in sich trägt, sollten Regelungen über Schönheitsreparaturen unbedingt auf das wirklich notwendige und sinnvolle Maß beschränkt werden. Auch scheinbar nebensächliche Klauseln können unwirksam sein und dann wegen ihres Zusammenhangs mit der Grundklausel diese gleichzeitig unwirksam machen. Warnendes Beispiel hierfür ist die Klausel „bisherige Ausführungsart“.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass es – abgesehen von Schönheitsreparaturen - keine Tendenzrechtssprechung der deutschen Gerichte gibt. Mieter wie Vermieter gewinnen solche Prozesse ebenso regelmäßig, wie sie verlieren. Daher kommt es entscheidend auf den Einzelfall und die individuelle Vertragsgestaltung sowie die damit zusammenhängende Wohnung an. Insofern ist es sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter stets sinnvoll, einen Rechtsanwalt zu konsultieren. Der Vermieter sollte dies tun, bevor er mit dem Mieter einen Mietvertrag mit möglicherweise unwirksamen Klauseln schließt, die für ihn zu einem Bumerang werden können.